



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DE IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Urbano | <input type="checkbox"/> Apartamento | <input type="checkbox"/> Condomínio Fechado |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Casa Geminada | <input type="checkbox"/> Sala Comercial |
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Sítio/Chácara | <input type="checkbox"/> Galpão |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno | <input type="checkbox"/> Sobrado | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA: Evolua

NOME: Ana Paula Borsoi

CNPJ: 10.311.218/0001-10

EMAIL: ana.borsoi@evolua.coop.br

TELEFONE: (46) 99137-4139

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME: -

CPF/CNPJ: -

TELEFONE: -

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 40.435

CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Beltrão/PR

ENDEREÇO: Estrada Municipal

Nº: S/N

COMPLEMENTO: Lote 111-A Remanescente

BAIRRO: Área Rural

CIDADE: Francisco Beltrão

UF: PR

CEP: 85606-899

PROTOCOLO: 901.806.643

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: R\$ 603.799,53 (seiscentos e três mil e setecentos e noventa e nove reais e cinquenta e três centavos)

TERRENO:

ÁREA REF. (ha): 5,471

R\$/ha: 110.363,65

APP'S / MATA NATIVA (ha): 1,580

R\$/ha: 0,00

ÁREA MECANIZÁVEL (ha): 3,891

R\$/ha: 0,00

RESERVA LEGAL (ha): 0,000

R\$/ha: 0,00

ÁREA ÚTIL (ha): 0,000

R\$/ha: 0,00





EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA: **ÁREA REF. (m²):** 85,000 **R\$/m²:** -

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA: **ÁREA REF. (m²):** 20,000 **R\$/m²:** -

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA: **ÁREA REF. (m²):** 80,000 **R\$/m²:** -

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA: **ÁREA REF. (m²):** 30,000 **R\$/m²:** -

VALOR JUSTO: 452.849,65 (quatrocentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e quarenta e nove reais e sessenta e cinco centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 301.899,77 (trezentos e um mil e oitocentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 25,0%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 50,0%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDCA QUFCU 2CXHA 6DGBR





QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

DESTAQUES E PILARES:

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
- Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.





OBJETO DO PARECER:

MATRÍCULA: 40.435

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SK5CX-K7E48-XJA23-BRHQZ>

CNM: 086983.2.0040435-85

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Eliandy Prigol Kanoff - Of. Designada Port. 41/2019

MATRÍCULA: **40.435** FOLHA: **1**

REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeiro Ofício
Av. Porto Alegre, 245 - Fco. Beltrão/PR - CEP: 85601-480
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ

MATRÍCULA Nº 40.435 - Prot 109.119 de 19 de junho de 2020
Data: 24 de junho de 2020
IMÓVEL: CONSTA do **LOTE RURAL Nº 111-A REMANESCENTE** (Cento e onze -A Remanescente), originário do antigo Lote Rural 111-A, da **GLEBA 32-FB** (Trinta e Dois FB), do Nucleo de Francisco Beltrão, da Colônia Missões, situado neste Município e Comarca de FRANCISCO BELTRÃO, da 1ª Circunscrição, Estado do Paraná, contendo a área superficial de CINQUENTA E QUATRO MIL, SETECENTOS E QUATORZE METROS QUADRADOS (54.714,00m²), com os limites e confrontações seguintes: NORDESTE: Do 00PM1 ao M2, segue por linha seca medindo 21,52m, com azimute de 142°49'36", Do M2 ao M3, segue por linha seca medindo 88,81m, com azimute de 145°07'04", Confrontando com o Lote 113 da mesma Gleba. SUDESTE: Do M4 ao M5, segue por linha seca medindo 256,84m, com azimute de 239°01'14", Confrontando com o Lote 111 da mesma Gleba. SUDOESTE: Do M5 ao M6, segue por linha seca medindo 211,23m, com azimute de 321°16'28", Confrontando com o Lote 111-A1 da mesma Gleba. NOROESTE: Do M6 ao 00PM1, segue por linha seca medindo 272,48m, com azimute de 60°14'49". Confrontando com o Lote 74 da mesma Gleba. Limites e confrontações de conformidade com o mapa e memorial descritivo fornecidos pelo Eng Ambiental - Diógenes Francisco Tavares - CREA/PR - 122225/D (ART nº 1720201963250). O presente imóvel é originário do AV13- da MATRÍCULA Nº 3.203, em data de 24/06/2.020 do Livro nº 2 deste Ofício, e foi aberta de acordo com o item 543 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Paraná. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRF:3.532.801-0, emitida em 11/05/2020, com Código de controle da certidão: AC6C.6A13.E874.2214. CCIR/2019 sob nº 29266881201. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 722.081.008.451-8. Registro no CAR: PR sob número 4108403-EA11.4B30.C5FB.41B9.A38D.FE81.0AD0.D124. FUNREJUS recolhido por este Ofício no valor de R\$ 1,35. (CUSTAS: 30 VRC/R\$ 5,79 + RS 0,14 ISSQN + R\$ 0,28 FADEP). O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 24 de junho de 2020.

Proprietários: **DIONE KOERICH** e sua esposa **CASSIANA ROSA DE LIMA KOERICH**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ele agricultor, portador da C.I. RG nº 8.560.385-0/SSP-PR e do CPF/MF nº 049.590.899-11, ela empregada doméstica, portadora da C.I. RG nº 9.513.194-8/SSP-PR e do CPF/MF nº 058.735.299-06, residentes e domiciliados na Linha Pedreirinho, neste Município de Francisco Beltrão -PR. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 24 de junho de 2020.

AV-1-M-40.435 - Prot 114.044 - 25/MARÇO/2022 -Indisponibilidade. Procedeu-se esta averbação nos termos da consulta simples fornecida pela Central Nacional de Indisponibilidade de bens, através do Protocolo nº 202107.2121.01731168-IA-009, expedido através do Processo nº 00003730620195090126 da 2ª Vara do Trabalho de Francisco Beltrão-PR, relatório de consulta POSITIVO em nome de DIONE KOERICH (CPF/MF Nº 049.590.899-11), para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta Matrícula junto aos citados autos. Selo Funarpen: F481n.uAqLN.PZta2-G2RDr.azs]V. (CUSTAS:- 630,00 VRC/R\$ 154,98 + ISSQN R\$ 3,87 + R\$ 7,74 FADEP + R\$ 5,95 Selo + R\$ 38,75 Funrejus, para inclusão na conta Geral da execução e oportuno pagamento, de conformidade com o Item 555 do Código de Normas do Paraná). O referido é verdade e dou fé. Subscrito por Adrielly Stefani Gomes. Francisco Beltrão, 25 de Março de 2022.

(continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO DA COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO-PR
VITOR HUGO DELLA PASQUA
Oficial - Port. 43/2022

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDCA QUCFCU 2CXHA 6DGBR



CNM: 086983.2.0040435-85



MATRICULA
40.435

FOLHA
1
VERSO

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

ELIANDY PRIGOL KANOFF - Of. Designada - Portaria 41/2019
KARIME P. B. AGNE - Escrevente Substituta - Port. 08/2020
ONETE M. B. LEAL SANTOS - Escrevente - Port. 09/2020

(continuação do anverso)

Eliandy Prigol Kanoff
Of. Desig. Port. 41/2019

AV-2-M-40.435 - Prot 114.044 - 25/MARÇO/2022.- Indisponibilidade. Procede-se esta averbação nos termos da consulta simples fornecida pela Central Nacional de Indisponibilidade de bens, através do Protocolo nº 202012.1015.01428360-IA-150, expedido através do Processo nº 00157694520188160083 da 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Francisco Beltrão-PR, relatório de consulta POSITIVO em nome de DIONE KOERICH (CPF/MF Nº 049.590.899-11), para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta Matrícula junto aos citados autos. Selo Funarpen: F481V.dQqPL.EYMTI-3vxAM.TpOxt. (CUSTAS:- 630,00 VRC/R\$ 154,98 + ISSQN R\$ 3,87 + R\$ 7,74 FADEP + R\$ 5,95 Selo + R\$ 38,75 Funrejus, para inclusão na conta Geral da execução e oportuno pagamento, de conformidade com o Item 555 do Código de Normas do Paraná). O referido é verdade e dou fé. Subscrito por Adrielly Stefani Gomes. Francisco Beltrão, 25 de Março de 2022.

Eliandy Prigol Kanoff
Of. Desig. Port. 41/2019

R-3-M-40.435 - Prot 114.633 - 22/JUNHO/2022.- Penhora. Procede-se este registro em cumprimento ao TERMO DE PENHORA, datado de 27 de maio de 2022, assinado pela Dra. Lisiane Mattos Kruse, MMA Juíza de Direito, do Juizado Especial Cível de Francisco Beltrão – Projudi, extraído dos Autos nº 0002204-77.2019.8.16.0083, de Execução de Título Extrajudicial, tendo como Exequente: FBF CARTONAGENS (CNPJ/MF sob nº 02.647.960/0001-73) e Executada: DIONE KOERICH RESTAURANTE – ME (CNPJ/MF sob nº 21.333.330/0001-79), para constar que o imóvel constante desta Matrícula foi PENHORADO junto aos citados autos, para garantia da Execução da Dívida no valor de R\$ 13.121,66 (treze mil, cento e vinte e um reais e sessenta e seis centavos), em favor da Exequente acima. Guia de Funrejus nº 1400000008205973-5, no valor de R\$ 26,24, devidamente recolhida no dia 23/06/2022.- Selo Funarpen: F481V.WXqPd.btGa2-EN8Oa.J49uY. (CUSTAS:- 378,01 VRC/R\$ 92,99 + R\$ 2,31 Arquivamento + R\$ 3,28 Prenotação + R\$ 2,33 ISSQN + R\$ 4,65 FADEP + R\$ 5,95 Selo). O referido é verdade e dou fé. Subscrito por: Karime P. B. Agne. Francisco Beltrão, 15 de julho de 2022.-

Eliandy Prigol Kanoff
Of. Desig. Port. 41/2019

R-4-M-40.435 - Prot 121.665 - 28/JANEIRO/2025.- PENHORA. Procede-se este registro em cumprimento ao TERMO DE PENHORA, datado de 11 de dezembro de 2024, assinado pelo Dr. Marcio de Lima, MM. Juiz de Direito Substituto da 2ª Vara Cível de Francisco Beltrão-PR, extraído dos autos nº 0015769-45.2018.8.16.0083, tendo como Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO DO SUDOESTE DO PARANÁ – EVOLUA (CNPJ nº 10.311.218/0001-10) e Executados: DIONE KOERICH (RG nº 85603850-SSP/PR e CPF nº 049.590.899-11) e outros, para constar a **PENHORA** da fração ideal pertencente ao executado, junto aos citados autos, para garantia do valor de R\$ 22.293,83 (vinte e dois mil, duzentos e noventa e três reais e oitenta e três centavos), em favor da Exequente acima. FURENJUS emitido por este Ofício sob guia nº 14000000011294299-2, no valor de R\$ 44,59 (quarenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos), devidamente quitada em 30/01/2025.- Selo de Fiscalização nº: SFR12.P5Zhv.sMjzj-ERDem.F481w. (CUSTAS:- 580,51 VRC/R\$ 160,80 + R\$ 2,82 Arquivamento + R\$ 3,92 Prenotação + R\$ 4,02 ISSQN + R\$ 8,04 FADEP+ R\$ 8,00 SELO). O referido é verdade e dou fé. Subscrito por: Sofia Luiza Gonzaga Cantarelli. Francisco Beltrão, 03 de fevereiro de 2025.-

Vitor H. Della Pasqua
Agente Delegado
Port. 43/2022

(continua na fls. 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/SK5CX-K7E48-XJA23-BRHQZ>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDCA QUFCU 2CXHA 6DGBR





Valide aqui este documento

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Vitor Hugo Della Pasqua - Oficial (Portaria 43/2022)

MATRÍCULA
40.435

FOLHA
2

CNM: 086983.2.0040435-85
REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeiro Ofício
Rua São Paulo, 230 - Sala 2 - Fcs. Beltrão/PR - CEP 85.601-010
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ


Vitor Hugo Della Pasqua
Vitor H. Della Pasqua
Agente Delegado
Port. 43/2022
Continuação da fls. 1 verso)

AV-5-M-40.435 - Prot 123.832 - 29/SETEMBRO/2025.- Indisponibilidade.- Procedeu-se esta averbação nos termos da consulta simples fornecida pela Central Nacional de Indisponibilidade de bens, através do Protocolo nº 202504.1617.03960856-IA-327, expedido através do Processo nº 0004489-43.2019.8.16.0083 da 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Francisco Beltrão-PR, relatório de consulta POSITIVO em nome de DIONE KOERICH (CPF: 049.590.899-11), para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto desta Matrícula junto aos citados autos.- Foi efetuada a consulta junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, conforme relação adiante descrita: CPF nº 049.590.899-11; Resultado: Sim; Data da consulta: 29/09/2025; Horário da Consulta: 14:16:20; Código HASH: zm8qiySp68. CNPJ nº 00.000.000/0000-00; Resultado: Negativo; Data da consulta: 01/01/0001; Horário da Consulta: 00:00:00; Código HASH: . Selo de Fiscalização nº: SFR12.CJmUP.NNjJz-H83eF.F481q. (CUSTAS:-630,00 VRC/R\$ 174,51 + ISSQN R\$ 4,36 + R\$ 8,73 FADEP + R\$ 8,00 Selo + R\$ 43,63 Funrejus, para inclusão na conta Geral da execução e oportuno pagamento, de conformidade com o Item 555 do Código de Normas do Paraná). O referido é verdade e dou fé. Subscrito por: Matheus dos Santos Alupp, Francisco Beltrão, 29 de setembro de 2025.-

Matheus dos Santos Alupp
Matheus dos Santos Alupp
Agente Delegado
Port. 43/2022

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SK5CX-K7E48-XJA23-BRHQZ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

<p>1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ</p> <p>Cópia que a presente fotocópia é cópia fiel do documento arquivado neste Cartório e fornecida no início do expediente. 29 de setembro de 2025.</p> <p>Vitor Hugo Della Pasqua - Oficial - Portaria nº 43/2022 Cláudia Escher - Escrevente Substituta Legal - Portaria nº 39/2023 Aparecida Stempovski - Escrevente - Portaria nº 17/2023 Lidiana Chalito Lapchack - Escrevente - Portaria nº 14/2025 Nidia Jaramaki Chaves - Escrevente - Portaria nº 15/2025</p> <p>Cartório fornecida nos termos do § 1º art 19 da Lei 6015 de 31/11/73 alterada pela Lei 3216 de 30/06/76</p>	<p>CUSTAS Emolumentos: R\$ 38,55. Buscas: R\$ 9,45. Selo: R\$ 8,00. Funrejus: R\$ 9,64. ISS: R\$ 0,96. FUNDEP: R\$ 1,93. TOTAL: R\$ 68,53.</p>	<p>FUNARPEN</p>  <p>SELO DE FISCALIZAÇÃO SFR12.b5A5v.mHjzT-cyMeb.F481q https://selo.funarpem.com.br</p>
---	--	---

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDCA QUFCU 2CXHA 6DGBR



SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDCA QUFCU 2CXHA 6DGBR





DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **07/10/2025** às **15:00**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Urbano | <input type="checkbox"/> Apartamento | <input type="checkbox"/> Condomínio Fechado |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Casa Geminada | <input type="checkbox"/> Sala Comercial |
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Sítio/Chácara | <input type="checkbox"/> Galpão |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno | <input type="checkbox"/> Sobrado | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 40.435	Inscr. Munic: -	Georef. (<input checked="" type="checkbox"/>) Sim () Não
CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Beltrão/PR		
Endereço: Estrada Municipal	Nº: S/N	
Complem.: Lote 111-A Remanescente		
Bairro: Área Rural	Cidade: Francisco Beltrão	UF: PR
CEP: 85606-899	Coordenadas: -26.002359206570944, -53.174325046791466	

IMÓVEL RURAL			
Área Total (ha): 5,471	Área Útil (ha): 0,000		
Área Mecanizável (ha): 3,891	Área Reserva Legal (ha): 0,000		
APP's/Mata Nativa (ha): 1,580	Metragem Açudes (m²): 0,000		
Área Total Construída (m²): 215,000	Área Averbada (m²): 0,000		
Edificação Averbada: () Sim (<input checked="" type="checkbox"/>) Não () Parcial	Área Não Averbada (m²): 215,000		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	<input type="checkbox"/> Quadrado	<input type="checkbox"/> Retangular	<input type="checkbox"/> Triangular
	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Limpo	<input type="checkbox"/> Esquina
	<input type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Forte Declive	<input type="checkbox"/> Acidentado
	<input checked="" type="checkbox"/> Leve Aclive	<input type="checkbox"/> Forte Aclive	<input type="checkbox"/> Leve Declive
	<input checked="" type="checkbox"/> APP's / Mata Nativa	<input type="checkbox"/> Reserva Legal	<input type="checkbox"/> Encravado
	Vegetação		
	<input type="checkbox"/> Asfalto	<input type="checkbox"/> Calçamento	<input type="checkbox"/> Meio Fio
	<input type="checkbox"/> Calçadas	<input type="checkbox"/> Murado	<input type="checkbox"/> Lajotas





CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	<input checked="" type="checkbox"/>	Sem pavimentação		Palanques madeira		Taipa de pedras
		Britado		Paver		Cercado
		Aterrado		Grades de Segurança		Mourões Cimento
		Telhas de barro		Telhas Fibrocimento		Arame fios
		Telhas aluzinco		Telhas de zinco		Estrutura metálica
SUPERFÍCIE DO SOLO		Seco		Úmido		Alagadiço
		Banhado		Arenoso		Argiloso
PADRÃO REGIONAL	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo		Médio		Alto
SITUAÇÃO		Desocupado		Ocupado		Alugado
		Abandonado		Tombado	<input checked="" type="checkbox"/>	Outros
VOCAÇÃO DE USO		Residencial		Comercial		Industrial
	<input checked="" type="checkbox"/>	Rural		Empresarial		Serviço
		Outros				
CONFRONTANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	Lado Direito	<input checked="" type="checkbox"/>	Lado Esquerdo	<input checked="" type="checkbox"/>	Fundos
		Frente				
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?		Sim		Não	<input checked="" type="checkbox"/>	Inconclusivo
RODOVIAS DE ACESSO: PR 471			CIDADES VIZINHAS: Marmeleiro, PR Renasença, PR			
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES:						
ABSORÇÃO DE MERCADO		Curto Prazo				
		Médio Prazo				
	<input checked="" type="checkbox"/>	Longo Prazo				
RISCO DE ALAGAMENTO:		Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio		Alto
RISCO DESLIZ. DE TERRA:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo		Médio		Alto
INFRAESTRUTURA DA REGIÃO						
	Rede Abast. Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Energia		Iluminação Pública	Transporte Público
	Rede de Esgoto		Rede Telefônica		Postos de Combustível	Centro Comercial
	Coleta de Lixo		Escolas		Praças de Esportes	Shopping Center
	Agências Bancárias		Agências Correios		Supermercados	Comércio Local

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDCA QUFCU 2CXHA 6DGBR





CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa estrada não pavimentada em razoáveis condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo Baixo, próximo ao acesso da Rodovia PR 471 (aproximadamente 9,2 km) e aproximadamente 29,7 km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Francisco Beltrão - PR.

IMÓVEL RURAL

Trata-se de um **TERRENO RURAL com área total de 5,471 ha**, localizado na Estrada Municipal, S/N, Bairro Área Rural, na cidade de Francisco Beltrão - PR, posicionado em meio de quadra, terreno com leve aclive, com presença de vegetação e em área suscetível à inundações.

O imóvel é constituído das seguintes divisões de área:

a) Área útil mecanizável	3,891	ha	71,1%
b) Área útil - Potreiros/Pastagens	0,000	ha	0,0%
c) Área de Preservação Permanente	1,580	ha	28,9%
d) Área de Reserva Legal	0,000	ha	0,0%

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

IMÓVEL NÃO AVERBADO

ITEM	DIMENSÃO (m²)
1 Edificação sem acesso ao interior do imóvel	85,000
2 Edificação sem acesso ao interior do imóvel	20,000
3 Edificação sem acesso ao interior do imóvel	80,000
4 Edificação sem acesso ao interior do imóvel	30,000





LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente ou curso de água no imóvel?	X		
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações:

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.





FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDCA QUFCU 2CXHA 6DGBR








Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDCA QUFCU 2CXHA 6DGBR



MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel Rural			
QUADRO AMOSTRAL			
1	BAIRRO	Francisco Beltrão - PR	
	VALOR R\$	580.000,00	
	ÁREA (ha)	2,100	
	FONTE	https://www.casariimoveis.com.br/imovel/venda/chacara/francisco-beltrao-pr/interior/4-terrenos-a-venda--com-21-000-m--interior--francisco-beltrao---pr/600921	
2	BAIRRO	Francisco Beltrão - PR	
	VALOR R\$	522.000,00	
	ÁREA (ha)	6,000	
	FONTE	https://www.casariimoveis.com.br/imovel/venda/chacara/francisco-beltrao-pr/interior/terreno-com-60-000-00-m--interior--francisco-beltrao---pr/625635	
3	BAIRRO	Francisco Beltrão - PR	
	VALOR R\$	250.000,00	
	ÁREA (ha)	7,000	
	FONTE	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-agua-branca-francisco-beltrao-pr-2986866137.html	

HOMOGENEIZAÇÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (ha)	R\$/ha
1	Francisco Beltrão - PR	580.000,00	2,100	276.190,48
2	Francisco Beltrão - PR	522.000,00	6,000	87.000,00
3	Francisco Beltrão - PR	250.000,00	7,000	35.714,29
VALOR TOTAL				398.904,76
MÉDIA ARITMÉTICA				132.968,25
DESVIO PADRÃO (+20%)				159.561,90
DESVIO PADRÃO (-20%)				106.374,60

DESVIO PADRÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (ha)	R\$/ha
1	Francisco Beltrão - PR	276.190,48	2,100	276.190,48
2	Francisco Beltrão - PR	87.000,00	6,000	87.000,00





3	Francisco Beltrão - PR	35.714,29	7,000	35.714,29
			VALOR TOTAL	398.904,76
			MÉDIA ARITMÉTICA	132.968,25

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR PRÉ-HOMOGENEIZAÇÃO
5,471	727.469,32

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL AVALIADO
0,830	603.799,53

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDCA QUFCU 2CXHA 6DGBR





VALOR DO IMÓVEL:

TERRENO RURAL

Tipo	Área Ref. (ha)	Valor (R\$/ha)	Valor Total R\$
1 APP'S / MATA NATIVA:	1,580	0,00	0,00
2 ÁREA MECANIZÁVEL:	3,891	0,00	0,00
3 RESERVA LEGAL:	0,000	0,00	0,00
4 ÁREA ÚTIL:	0,000	0,00	0,00
5 ÁREA REF:	5,471	110.363,65	603.799,53
TOTAIS	5,471		R\$ 603.799,53

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA

Tipo	Área Ref. (m²)	Valor (R\$/m²)	Valor Total R\$
1 Edificação	85,000	-	-
2 Edificação	20,000	-	-
3 Edificação	80,000	-	-
4 Edificação	30,000	-	-
TOTAIS	215,000		-

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 603.799,53 (seiscentos e três mil e setecentos e noventa e nove reais e cinquenta e três centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel: (R\$)	603.799,53 (seiscentos e três mil e setecentos e noventa e nove reais e cinquenta e três centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	573.609,56 (quinhentos e setenta e três mil e seiscentos e nove reais e cinquenta e seis centavos)
Valor Máximo (R\$)	633.989,51 (seiscentos e trinta e três mil e novecentos e oitenta e nove reais e cinquenta e um centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	25,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	452.849,65 (quatrocentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e quarenta e nove reais e sessenta e cinco centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	50,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	301.899,77 (trezentos e um mil e oitocentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos)





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDCA QUFCU 2CXHA 6DGBR





INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Avaliador: FILIPE MARIANO
Título Profissional: AVALIADOR
Registro CNAI nº: 37436

INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL
Registro CREA-SC nº: 158636-0
Registro CRECI nº: 38253F
Registro CNAI nº: 32014

INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: ZAHAV SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 29.636.152/0001-67
Inscrição Municipal: ISENTO
Endereço: RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO
CEP: 89204-250
Município: JOINVILLE
Estado: SC

Joinville, 10 de Outubro de 2.025

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436

